

IMMOBILIER

5 dispositifs pour

investir dans l'ancien

P. 48

Dynamiser
la trésorerie
des
entreprises

p. 30

Les solutions
pour
optimiser
sa succession

p. 62

Les atouts
des contrats
d'assurance-vie
luxembourgeois

p. 14

La consolidation du marché des CGP s'accélère p. 76

ISSN : 1161-8116

L 16170 - 854 - F : 7,80 € - RD





Cinq dispositifs pour investir dans l'ancien

Si l'immobilier ancien continue de rassurer les investisseurs, la hausse des prix des matériaux rend les travaux de rénovation plus coûteux et l'équation économique délicate. Pour sécuriser leur opération immobilière, les particuliers bénéficient toutefois de plusieurs outils fiscaux, selon leurs profils et besoins. Zoom sur les cinq dispositifs en vigueur sur le marché.

Au cours d'un premier semestre 2022 marqué par une inflation record – approchant la barre des 6 % –, la guerre en Ukraine et la hausse des taux d'emprunt, la pierre a, une nouvelle fois, confirmé son statut de valeur-refuge. « *Les heures de gloire de la Bourse sont révolues. Dans un contexte de crise économique et d'instabilité géopolitique, les épargnants se tournent vers des placements*

de bon père de famille, servant des rentabilités à long terme, le plus souvent dans les villes moyennes où le prix du foncier est moins cher et l'offre plus large que dans les métropoles », observe Bertrand de Raymond, président de Capcime.

L'immobilier ancien, tout particulièrement, s'attire les faveurs des investisseurs. Au premier trimestre, la hausse des prix moyens sur le marché de l'ancien s'est maintenue à +9,2 %, rappelle la BPCE, et la demande reste soutenue,

en dépit du resserrement des conditions d'accès au crédit et d'un pouvoir d'achat immobilier dégradé (les acheteurs ont perdu près de cinq mètres carrés en six mois dans les grandes métropoles françaises, selon Vousfinancer). Les biens avec travaux, notamment, séduisent par leur décote et leur potentiel de plus-value à la revente. « *Acheter dans l'ancien un logement occupé permet d'obtenir une décote entre 5 et 15 %, d'en percevoir instantanément les loyers et d'acquérir* →



Bertrand de Raymond, président de Capcime.



Stéphane Imowicz, président d'Ikory.



Franck Temim, directeur général associé du groupe Cir.



Martin Menez, président de Bevouac.

un produit transparent, pour lequel l'historique du locataire, les caractéristiques du bien et le DPE sont renseignés », démontre Stéphane Imowicz, président d'Ikory. Des informations incontournables pour toutes personnes désireuses d'investir dans l'ancien en 2022.

Nouvelles contraintes énergétiques

Et pour cause. Dans le sillage du décret entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021, qui instaure le DPE comme juridiquement opposable, les nouvelles réglementations adoptées le 1^{er} janvier 2022 soumettent les propriétaires-bailleurs à plusieurs obligations. Parmi elles, l'interdiction d'augmenter les loyers depuis le 25 août 2022 si le bien est noté F ou G, et la nécessité d'effectuer un audit de performance énergétique si le logement est considéré comme une passoire thermique à partir de septembre 2022. En outre, dès 2023, les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m²/an, soit quatre-vingt-dix mille biens, seront considérés comme impropres à la location.

Des contraintes qui font réfléchir les investisseurs, surtout lorsque le logement appartient à une copropriété, pas toujours encline à financer des travaux onéreux. « L'amélioration énergétique des logements pose un vrai sujet aux propriétaires, sachant que le patrimoine immobilier locatif est détenu à 90 %, par des particuliers. La perspective de déboursier entre 20 000 et 50 000 € pour

mettre aux normes un logement ancien et pouvoir le louer conduit certains à revendre leur bien, contribuant à la réduction d'un marché locatif déjà sous tension », observe Franck Temim, directeur général associé du groupe Cir.

L'impact du DPE sur la valeur des biens anciens se fait également ressentir sur les prix de vente. « On commence à voir des baisses de prix de 10 à 11 % sur les passoires thermiques sur les marchés les moins tendus mais qui concerneront aussi, d'ici un an, les marchés tendus », confirme Martin Menez, président de Bevouac qui souligne, par ailleurs, la hausse des coûts de rénovation liée à l'explosion des prix des matériaux. « En moyenne, les montants des devis de rénovation ont augmenté de plus de 10 % en l'espace d'un an et devraient continuer à progresser », note-t-il.

D'où la nécessité, pour les acquéreurs d'anticiper le coût des travaux avant de se lancer.

Un investissement patrimonial

Aux facteurs inflationnistes, s'ajoutent les mesures d'encadrement ou de plafonnement des loyers qui amoindrissent la rentabilité d'un investissement dans l'ancien. Ce critère entre, toutefois, plus faiblement en ligne de compte lorsqu'il s'agit de « belle pierre ». « Les biens de caractère ne produisent pas de rentabilité pure, mais ils représentent un investissement patrimonial qui, pour les propriétaires fortement imposés, peut se transformer en puissant levier fiscal »,

note Marcelina Stark, directrice commerciale d'Angelys Group.

Pour inciter les particuliers à rénover le patrimoine, l'Etat a mis en place plusieurs outils, destinés à différents profils d'investisseurs, selon leurs revenus fonciers et leur taux marginal d'imposition. Les Pinel ancien, Denormandie, Malraux, monuments historiques et le régime du déficit foncier offrent ainsi une palette d'avantages fiscaux en contrepartie des travaux réalisés pour rénover des bâtiments anciens. Des solutions d'investissements intéressantes, à condition d'acheter au bon prix. « Le prix de l'ancien réhabilité doit correspondre à celui du neuf haut de gamme comparable. Tout l'intérêt des dispositifs fiscaux reposant sur la part des travaux dégrévée des impôts (pour les Malraux et Denormandie) ou sur le revenu global (monuments historiques), celle-ci doit être la plus haute possible », souligne Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest.

A Deauville, Honfleur ou La Rochelle, où les prix s'envolent la quotité de travaux représente 40 à 60 % des travaux, quand elle atteint 70 % à Caen ou 80 % à Bayeux.

En outre, si, dans les villes moyennes et secondaires, la rentabilité avoisine les 3 à 3,5 % en moyenne, elle décroche dans les métropoles, mais la valorisation et la demande locative sur laquelle s'assoit la majorité de ces dispositifs fiscaux sont assurées. « Pour chaque typologie de ville, il y a une stratégie d'investissement à définir. Mais dans tous les cas, il faut garder l'optique que les actifs anciens →



Marcelina Stark, directrice commerciale d'Angelys Group.



Loïc Guinchart, directeur commercial chez Buildinvest.



Fabrice Leduc, dirigeant associé de Milea Patrimoine.

Aux facteurs inflationnistes s'ajoutent les mesures d'encadrement ou de plafonnement des loyers qui amoindrissent la rentabilité d'un investissement dans l'ancien.

renovés vont traverser les générations, enrichir le patrimoine de l'épargnant et participer à la redynamisation des cœurs de ville encouragée par les pouvoirs publics », précise Fabrice Leduc, dirigeant associé de Milea Patrimoine.

Pinel ancien ou Denormandie, au chevet des cœurs de ville

Les dispositifs Pinel ancien et Denormandie sont comparables sur le plan fiscal. Tous deux donnent le droit à une réduction d'impôt calculée en fonction de la durée de location du bien (12 % pour un engagement locatif de six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % lorsque la durée consentie est de douze ans) ne dépassant pas les 63 000 €, et soumise au plafonnement des niches fiscales à 10 000 € par an et par foyer.

Dans les deux cas, cet avantage s'applique sur le prix d'achat du logement augmenté du coût des travaux, dans la limite du plafond d'investissement total de 300 000 € par opération. Les plafonds de loyers et de ressources des locataires à respecter sont les mêmes, et le bien doit faire l'objet de travaux de rénovation dont la valeur doit représenter au moins 25 % des sommes investies. Les deux dispositifs ont été reconduits en 2023.

A la différence du Pinel, le Denormandie n'impose pas comme critère d'éligibilité à la réduction d'impôt l'état de décence du bien acquis pour rénovation (pour rappel, pour qu'un bien soit jugé en état de délabrement et soit éligible à la loi Pinel ancien, il doit ne pas respecter au minimum quatre des quinze caractéristiques de décence, et au minimum six des douze caractéristiques de performance énergétique), et le dispositif ne relève pas du zonage Pinel, mais s'applique dans l'une des deux cent-vingt-deux villes moyennes du plan Action cœur de ville. Le Denormandie n'est pas, non plus, concerné par le recentrage du dispositif Pinel sur les bâtiments d'habitation collectifs, acté le 1^{er} janvier 2021.

Une version élargie du Denormandie

Outil créé en 2018 pour redynamiser le cœur des villes moyennes, le Denormandie ancien a été remanié en 2020 en supprimant la notion de centre-ville pour s'ouvrir à l'ensemble du territoire des communes éligibles au dispositif. La liste des travaux de rénovation donnant droit à une réduction d'impôt a également été revue à la hausse par la loi de finances pour 2020, comprenant désormais la modernisation, l'assainissement

ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou la création de surface habitable nouvelle.

Cette version élargie du Denormandie vise à convaincre des investisseurs qui, depuis son lancement, boudent le dispositif. « Sortie dans la précipitation après l'écroulement d'immeubles vétustes à Marseille, la loi Denormandie a manqué son entrée en scène. Le dispositif qui devait inciter à acheter des biens anciens dans des communes peu prisées des investisseurs a été mal compris et il est resté dans l'ombre du Pinel ancien, plus familier auprès des acquéreurs », explique Lân Descolanges, fondateur-associé de Kacius.

Le Denormandie a surtout pâti de son périmètre géographique. « De nombreuses villes moyennes, en pleine expansion, ne font pas partie du plan Action cœur de ville qui se focalise sur des villes tertiaires au marché sinistré, où la demande locative et la valorisation des biens sont trop faibles. Dans ces conditions, les investisseurs préfèrent se passer de l'avantage fiscal et privilégier des marchés plus tendus », indique Martin Menez. Pour ce dernier, seules une vingtaine de villes tirent leur épingle de jeu, à l'image de Dunkerque où les prix ont progressé de +15 % par an depuis l'éclatement de la crise sanitaire.

Pinel ancien, un avenir incertain ?

Reconduit en 2020 pour une durée de quatre ans, le dispositif Pinel ancien, au même titre que son pendant dans le neuf, sera raboté au 1^{er} janvier 2023. Les taux de réduction d'impôt seront ainsi réduits à 10,5 % pour un engagement de six ans, 15 % pour neuf ans 17,5 % pour douze ans. Le dispositif se montre plus exigeant que le Denormandie sur les performances énergétiques à atteindre après travaux. Il implique, en effet, la réhabilitation complète d'un logement, engageant des travaux de gros œuvre et nécessitant l'intervention d'artisans qualifiés. A l'issue de ces travaux, le bien doit décrocher le label haute performance énergétique 2009 (HPE 2009), deux des quatre catégories de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) et le label bâtiment basse →

29 & 30 SEPTEMBRE 2022
Centre des Congrès LYON

14 & 15 SEPTEMBRE 2022
Palais des Congrès PARIS

20 & 21 SEPTEMBRE 2022
Palais des Congrès PARIS

12 & 13 SEPTEMBRE 2022
Palais des Congrès PARIS

consommation (BBC) rénovation. Dans le cadre de la loi climat et résilience, cette contrainte s'avère être une opportunité, selon Lân Descolonges : « *compte tenu des objectifs fixés par le nouveau DPE, les propriétaires de biens anciens ne peuvent se satisfaire d'une amélioration des performances énergétiques de 30 % en habitat individuel et de 20 % en habitat collectif, et ont tout intérêt à répondre aux nouvelles obligations du Pinel ancien afin de bénéficier de la réduction fiscale à taux plein* », estime-t-il.

Il rappelle, en outre, que le zonage Pinel permet aux investisseurs de réaliser leur opération immobilière sur des quartiers prioritaires et bénéficier du taux plein jusqu'en 2024. Il s'interroge, en revanche, sur l'évolution du dispositif vers un Pinel+ qui rendrait plus difficile l'exercice de rénovation. « *Augmenter la surface des logements, les rendre traversants ou créer des espaces extérieurs n'est pas réalisable sur de l'immobilier ancien de centre-ville. Calquées sur le super Pinel neuf, de telles conditions rendraient quasiment impossible l'éligibilité du bien aux avantages fiscaux* », s'inquiète-t-il. Vers une fin programmée du Pinel ancien ?

Malraux, en voie de démocratisation

Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés, selon les limites et conditions. Destinés à l'habitation ou transformés en habitation, les immeubles concernés doivent être situés sur des sites patrimoniaux remarquables (SRP), des ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), des QAD (quartiers anciens dégradés), quartiers conventionnés NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain), ou encore, s'inscrire dans un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

La réduction d'impôt s'élève à 30 % pour les SPR avec PSMV approuvé ou les QAD et NPNRU dont les travaux de restauration ont été déclarés d'utilité publique, et à 22 % pour les SPR avec PVAP approuvé ou dont les travaux de



Lân Descolonges, fondateur-associé de Kacius.



Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine.



Laurent Demay, responsable développement réseaux Français I^{re}.

Ciblant des édifices à l'intérêt architectural remarquable, le **Malraux** requiert un budget supérieur à celui du Pinel ou le Denormandie.

restauration ont été déclarés d'utilité publique. Après travaux, le propriétaire doit mettre son bien en location nue pendant neuf ans, à usage d'habitation principale du locataire pour les immeubles destinés à l'habitation, sans limitation de ressources, ni de plafonds de loyer.

La location doit intervenir dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux. Les dépenses sont plafonnées à 400 000 € pour une durée totale de sept ans.

Depuis la loi de finance rectificative pour 2016, ce plafond n'est plus apprécié à raison de 100 000 € par an. La réduction d'impôt qui ne serait pas imputé l'année de réalisation des dépenses, faute d'impôt sur le revenu suffisant, est reportable durant les trois années fiscales suivantes.

Le rebond des villes moyennes

Ciblant des édifices présentant un intérêt architectural remarquable, le Malraux requiert un budget supérieur à celui du Pinel ou le Denormandie et profite davantage aux investisseurs imposés, a minima, à hauteur de 30 %. Les opérateurs spécialisés sur ce marché tendent, toutefois, à le démocratiser. « *Nous avons fait évoluer notre offre afin de l'enrichir et nous proposons désormais des biens à partir de 200 000 €, ouvrant ainsi la porte à de nouveaux profils d'investisseurs* », affirme Rodolphe Albert,

président d'Histoire & Patrimoine. Dans une métropole régionale, le montant de l'investissement dépassera les 7,50 M€. Le groupe, qui lance trente à quarante opérations chaque année, a enregistré une hausse de la demande sur les biens éligibles en Malraux de l'ordre 75 % entre 2020 et 2021. S'il ne se fixe aucune limite territoriale tant que la demande locative est forte, il profite de la nouvelle dynamique des territoires. « *Il y a eu un véritable effet Covid. Des villes secondaires se sont révélées extrêmement attractives, à l'instar de Douai, d'Arras ou de Dreux. Cette dernière absorbe notamment une population parisienne désireuse de s'éloigner de la capitale et bénéficie d'un marché de l'emploi très actif* », note le président.

Dans la capitale des Durocasses, Histoire & Patrimoine a lancé la réhabilitation d'un sanatorium comprenant deux cent-vingt-huit appartements, dont 65 % sont disposés comme des maisons individuelles traversantes avec jardin privatif et balcons. La quotité de travaux, à hauteur de 97 %, assure une importante réduction fiscale.

Ces opérations sont portées par les mairies et les collectivités locales qui, par ce biais, bénéficient de capitaux privés pour rénover leurs centres-villes historiques et valoriser durablement leurs communes. En 2022, la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) a sollicité →

le groupe pour restaurer le château de Fontenay-Trésigny (Ile-de-France), où dix-neuf appartements seront commercialisés à des loyers au prix du marché.

Bien évaluer le montant des travaux

La rénovation d'un bâtiment éligible au dispositif Malraux est soumise à l'autorisation des architectes des Bâtiments de France et nécessite des interventions sur mesure, avec des matériaux coûteux et des savoir-faire artisanaux (huissieries, menuiseries, verrerie, taille de pierre, etc.). Le prix des travaux oscille entre 3 500 € et plus de 7 000 €, selon la spécificité du bien, pour une moyenne de 4 000 à 5 000 € le mètre carré. « Si le prix du foncier est en dessous du marché, une fois rajouté le montant des travaux et les frais complémentaires – juridiques, fiscaux, honoraires –, le coût final sera supérieur à une construction neuve », indique Marcelina Stark.

Définir le bon montant des travaux est donc un point essentiel à la réussite de l'investissement. En effet, plus la part des travaux sera élevée (à partir de 70 % du prix d'achat), plus le levier fiscal sera efficace.

Mais l'équation, délicate, requiert l'expertise d'un opérateur connaisseur du marché. Angelys, spécialiste de la restauration de biens anciens, transforme ainsi les passoires thermiques en biens classés en catégorie B à D. « Nous nous battons au quotidien avec les architectes et les métiers pour respecter les normes de la nouvelle loi, tout en conservant les propriétés architecturales des bâtiments », explique-t-elle, rappelant que l'entreprise qui réalise les travaux doit être assurée et afficher des garanties, telles que la garantie de bonne exécution (GBE), attestant de la bonne exécution

des travaux jusqu'aux finitions. La mise en location du bien doit également être prise en main, car elle assure la rentabilité de l'opération. Buildinvest propose ainsi une offre packagée, de la vente du bien jusqu'à la mise en place du premier locataire, gage de sérénité pour l'investisseur. Le groupe familial a notamment réalisé plusieurs opérations à Senlis, dont le projet de réhabilitation du couvent Saint-Joseph, qui prévoit l'aménagement de trente-huit appartements du T1 au T4.

Monuments historiques : des biens rares et... chers

Qualifié de « Ferrari de l'immobilier », le dispositif monuments historiques concerne les immeubles classés monument historique, inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) ou ayant reçu le label Fondation du Patrimoine. Les charges liées à l'acquisition et à la conservation du bien sont déductibles des revenus fonciers, puis du revenu global sans limitation de montant. En échange, le propriétaire s'engage à conserver l'immeuble pendant quinze ans à compter de son acquisition. L'avantage fiscal est directement lié à la tranche marginale d'imposition (de 14 à 49 %) du client, augmenté de l'économie des prélèvements sociaux (17,2 % si un bénéfice foncier taxable existe). Plus la tranche marginale d'imposition de l'investisseur est élevée, meilleur est l'avantage fiscal. Toutefois, pour bénéficier pleinement de cette déduction, le bien doit être affecté à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant la dernière imputation sur le revenu global des charges déduites. Sinon, la déduction n'est appliquée qu'à hauteur de 50 %.

Les charges foncières s'imputent sur les revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global sans limite, ni plafond. L'excédent de déficit foncier non imputé est reportable sur les revenus globaux des six années suivantes.

Des bâtiments exceptionnels...

Dédié aux investisseurs affichant un taux marginal d'imposition (TMI) de 41 à 45 % ou jouissant de revenus exceptionnels, le dispositif monuments historiques offre l'effet de levier fiscal le plus important du marché de l'ancien.

Les bâtiments classés éligibles sont rares et leur rénovation représente un engagement dans la durée. La quotité de travaux peut atteindre plus de 90 % dans les régions où le prix du foncier est faible. « Ce dispositif s'adresse, avant tout, aux particuliers souhaitant écraser une importante fiscalité et qui sont sensibles à la belle pierre et au patrimoine. Ils sont prêts à investir, en moyenne, 350 000 € pour rénover des actifs marqués d'une grande richesse patrimoniale et architecturale et d'une histoire séculaire afin d'allier le prestige au confort et la modernité attendus par les locataires », explique Laurent Demay, responsable développement réseaux au sein du groupe François I^{er}.

A Rochefort-sur-Mer, celui-ci orchestre la restauration de l'ancien hôpital royal de la Marine : un joyau du patrimoine national datant de 1788 qui hébergera cent-quatre-vingt-deux logements sous les dispositifs monument historique et Malraux. La quote-part de travaux s'élève à 87 %. « Nous détectons les bâtiments présentant un potentiel de travaux important, portant sur la restauration des parties extérieures et intérieures. Par exemple, la reprise intégrale des sols, des plafonds moulurés ou encore d'éléments rares et délicats, tel que le parquet versaillais », décrit le responsable.

Charpente ancienne, vitraux, menuiserie à mouton et gueules-de-loup n'empêchent pas de créer des logements agréables et lumineux, adaptés aux usages contemporains. →

Dédié aux investisseurs affichant un taux TMI de 41 à 45 % ou jouissant de revenus exceptionnels, le dispositif monuments historiques offre l'effet de levier fiscal le plus important du marché de l'ancien.

Certains investisseurs font d'ailleurs le choix de transformer leur investissement en résidence secondaire ou principale, pour leur retraite. Dans ce sens, Angelys vient de réhabiliter dix lots situés à Ville-neuve-lès-Avignon, dans une ancienne maison de maître découpée en appartements, disposant d'une cour intérieure, de jardins et d'un jacuzzi.

... confrontés au défi énergétique

La mise aux normes de la réglementation 2012 de ces actifs de prestige relève du défi technique. François I^{er} s'est adjoint les services d'un bureau d'études thermique pour atteindre le niveau de performance énergétique pour chacune de ses restaurations.

Chez le groupe Cir, Franck Temim considère l'immobilier ancien comme « naturellement écologique », car doté d'une empreinte carbone plus faible que le neuf. « Notre patrimoine s'inscrit dans la tendance de fond de la loi climat et résilience. Il est composé d'actifs performants sur le plan énergétique, pouvant être loués durablement, conformément aux règles qui pèseront sur la location, et qui répondent aux engagements pris par les investisseurs en quête d'épargne responsable », indique-t-il.

Le groupe qui compte plus d'une centaine de chantiers en cours sur le territoire a créé, en son sein, une cellule R&D, en lien avec les architectes des bâtiments de France, pour développer des savoir-faire spécifiques à la rénovation énergétique, comme refaire des menuiseries à l'identique ou fabriquer une deuxième peau à l'intérieur des immeubles pour une meilleure isolation... Quitte à perdre quelques mètres carrés. « Nous nous inscrivons dans une trajectoire de long terme. Bien qu'elle soit contraignante, il n'est pas question de faire l'impasse sur la loi climat et résilience. Il nous incombe d'adapter notre production à ces normes, tout en préservant le caractère patrimonial de nos bâtiments », ajoute le directeur.

Cir a récemment restauré en monument historique l'hôtel de Lavernette, construit entre 1789 et 1792, situé dans la boucle du Doubs de Besançon. Les tra-



vaux, dont la quote-part s'élève à 67 %, comprennent, notamment, la restauration complète des sols et des murs, ainsi que de l'ensemble des façades, avec restitution des ornements.

Déficit foncier : un puissant levier fiscal

Le mécanisme du déficit foncier (quand les charges sont supérieures aux loyers perçus) permet aux propriétaires bailleurs disposant de revenus fonciers et qui sont fortement imposés (TMI de 30 %, 41 % ou 45 %), de réduire leur facture fiscale en déduisant une partie de leurs charges de leur revenu imposable global. Les charges foncières s'imputent sur les revenus fonciers l'année de décaissement desdites charges.

Le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €. L'excédent de déficit foncier non imputé est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur le revenu foncier. Ce régime fiscal n'est pas pris en compte dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux (10 000 €).

Il concerne essentiellement les revenus d'immeubles d'habitation, de bureaux et de locaux professionnels. L'imputation du déficit foncier sur le revenu global

est définitivement acquise à condition que le propriétaire maintienne l'affectation du bien à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. Autre alternative, en optant pour un investissement en SCPI de déficit foncier, il est possible de bénéficier des effets du déficit foncier sans endosser la gestion du patrimoine mis en location.

Les vertus du cumul

Afin d'en maximiser les effets, la réduction appliquée par le déficit foncier peut-être cumulée avec les avantages fiscaux d'autres niches fiscales, telles que la loi Pinel, la loi Malraux ou monuments historiques.

La loi Pinel optimisée au déficit foncier permet d'associer l'avantage fiscal obtenu pour un investissement locatif en loi Pinel avec celui offert par le dispositif de déficit foncier. Le montant de l'impôt sur le revenu diminue ainsi grâce au Pinel, tandis que les revenus fonciers imposables sont effacés, totalement ou en partie selon les situations, par la déduction de charges foncières.

En additionnant ces avantages, la réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 24 % du prix de revient du bien. En outre, l'impact fiscal est immédiat puisque l'investisseur peut déduire une part des travaux →

pendant un maximum de deux ans avant la livraison du bien réhabilité. Ce dernier une fois livré, la réduction d'impôt Pinel prend le relais.

De la même façon, les travaux de restauration d'un immeuble Malraux ou classé monument historique sont éligibles au régime du déficit foncier, pour ce qui concerne les travaux d'entretien et de réparation. En contrepartie, le propriétaire doit s'engager à louer le bien à titre de résidence principale pendant au moins neuf ans et à le conserver au moins trois ans après l'imputation d'un déficit afin de conserver l'ensemble de ses avantages. Le groupe François I^{er} privilégie les opérations donnant lieu à une double fiscalité. C'est le cas pour la réhabilitation du pavillon des Tamaris, à Aincourt-en-Vexin, construit en 1930 et inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1999, qui comprendra soixante-six lots du T1 au T3. « Le bâtiment est classé, entre dans le zonage Pinel et respecte les conditions de réalisation des travaux en vingt-quatre mois, permettant ainsi de coupler la puissance

du dispositif monuments historiques au levier fiscal du déficit foncier », note Laurent Demay. Avec une quotité de travaux à 90 %, ce projet immobilier ouvre à une défiscalisation à hauteur de 90 % du montant de l'investissement.

Attention aux requalifications !

Les avantages du déficit fiscal sont tangibles, mais le régime s'adresse à une clientèle fortement imposée, déjà propriétaire d'un immobilier locatif générant des revenus fonciers positifs et surtout avertie.

De fait, les cas de requalifications fiscales ne sont pas rares, tant les erreurs sur la nature des travaux à déduire sont monnaie courante. « Pour le déficit foncier, il faut que l'article 31 du Code général des impôts, spécifiant les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net foncier, soit respecté. En outre, contrairement au Denormandie ou Pinel ancien, il n'est pas possible de gagner un mètre carré habitable à

l'issue des travaux. Les combles et couloirs dits récupérables sont exclus de la déduction. Qui plus est, il faut pouvoir prouver, en cas de contrôle de l'administration fiscale, que le bien est habité et fournir une continuité de taxe d'habitation », rappelle Loïc Guinchard qui s'étonne de voir, chaque année, nombre d'immeubles non habités, vendus sous le régime du déficit foncier.

Pour ce dernier, il est impératif de faire valider le périmètre du bien et son éligibilité aux différents régimes par un avocat fiscaliste. « Le déficit foncier est le premier point que l'administration fiscale vérifie car c'est sur ce sujet qu'il y a le plus d'aléas », souligne le directeur. Le plus risqué et le plus courant reste que l'opérateur immobilier ne respecte pas à la lettre le plan de l'immeuble communiqué à l'administration et en conçoive un nouveau, après réhabilitation, qui ne respecte pas les règles du déficit foncier. Un outil puissant, mais à utiliser donc avec prudence.

■ Eugénie Deloire

Quelques exemples de programmes dans l'ancien

Hôtel de Lavernette, à Besançon (Doubs)

Groupe Cir

- Dispositif fiscal : monuments historiques.
- 11 appartements du T1 au T4 avec terrasse, balcon et parking.
- Prix total appartement à partir de : 176 500 €.
- Quote-part travaux : 67 %.
- Répartition parties communes-parties privatives : 40 %-60 %.
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2021.



Le Domaine des Buissons, à Dreux (Eure-et-Loir)

Histoire & Patrimoine

- Éligible au dispositif monuments historiques.
- 109 appartements du T1 ou T3bis, et 4 jardins.
- 97 % de parts de travaux.
- Prix travaux à partir de 178 500 € TTC.



Opération 45 rue de la République, à Villeneuve-lès-Avignon (Gard)

Angelys Group

- Typologie : du T1 au T4.
- Éligible au déficit foncier, monuments historiques et Malraux
- Surfaces : de 23,10 à 126,40 m².
- Prix travaux à partir de 110 619 € TTC.
- Livraison prévisionnelle : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier.



Résidence Saint-Joseph, à Senlis (Oise)

Buildinvest



- Éligible aux dispositifs Malraux et Denormandie.
- 38 appartements du T1 au T4.